



Decreto n. 9.723, de 28 de fevereiro de 2024.

INSTITUI O RITO ADMINISTRATIVO DE SOLICITAÇÃO E EMISSÃO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS NO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ.

O Prefeito Municipal de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, notadamente a Lei Orgânica do Município; e

Considerando o interesse público na adoção de padrões urbanísticos adequados às Leis Complementares nº. 197, de 15 de abril de 2020, que Institui o Plano Diretor do Município; nº. 208 e 210, de 7 de julho de 2021, que instituem respectivamente o Uso e Ocupação do Solo Urbano e o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Ponta Porã;

Considerando a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano que impõe à administração municipal o fornecimento de diretrizes de planejamento anterior à etapa de aprovação dos loteamentos;

Considerando a necessidade da desburocratização, eficiência e transparência, associada à integração entre planejamento urbano e a concepção, desenvolvimento e orientação de projetos urbanísticos,

DECRETA:

Art. 1º. *Fica instituído o rito administrativo de Solicitação e Emissão de Diretrizes Urbanísticas pelo poder público municipal, com objetivo de orientar a elaboração de projeto:*

- I. loteamentos;*
- II. desmembramentos de área igual ou superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);*
- III. para as categorias de uso enquadradas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Atividades Especiais, quais sejam:*
 - a. E1 - Terminal intermodal de cargas, porto seco, recinto alfandegado, e Ferroviárias, e similares – com qualquer porte;*
 - b. E2 - Presídio, Casa de detenção, Penitenciária, Instalações militares e similares – com qualquer porte;*
 - c. E3 - Instalações Aeroportuárias – com qualquer porte;*

- d. E4 - Terminal de Transbordo urbano; Terminal Rodoviário e similares – com qualquer porte;
 - e. E5 - Campo de Golfe; hipódromo; autódromo; kartódromo; pista de motocross; velódromo; aeródromo, cemitério, crematório, necrotério – com qualquer porte;
 - f. E6 - Estádios; parque de exposições; e similares – com qualquer porte;
 - g. E7 - Multirresidencial horizontal ou vertical – com 151 a 250 moradias;
 - h. E8 - Multirresidencial horizontal ou vertical – com mais de 250 moradias;
 - i. E9 - Equipamentos Urbanos e/ou Equipamentos de Infraestrutura – com qualquer porte;
- IV. edificações tombadas pelo patrimônio histórico ou cultural e seu entorno;
- V. edificações residenciais com mais de 200 (duzentas) moradias ou com área construída superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);
- VI. todas as categorias de uso industrial com área construída igual ou superior a 5.000,0 m² (cinco mil metros quadrados);
- VII. locais de culto com qualquer porte;
- VIII. qualquer modalidade de Condomínio Multirresidencial em lote ou gleba com área maior ou igual a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados).

§ 1º. No caso dos locais de culto com até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e nos desmembramentos, as diretrizes urbanísticas serão expedidas em rito simplificado junto ao processo administrativo de aprovação do respectivo projeto.

§ 2º. As Diretrizes Urbanísticas têm caráter vinculante para análise e aprovação de projetos pelo poder público, cabendo ao interessado observar o cumprimento destas na elaboração do projeto, assim como a execução das intervenções estabelecidas.

Artigo 2º. As atividades abaixo relacionadas são geradoras de impacto de vizinhança devendo elaborar e apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para que possam ser expedidas as respectivas diretrizes urbanísticas:

- a. atividades não residenciais onde se exija mais de 250,0 (duzentas e cinquenta) vagas de estacionamento;
- b. atividades associativas, recreativas, culturais e desportivas, clube de lazer e/ou atividades socioculturais com área construída igual ou superior a 2.500,0 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou localizado em imóvel com área superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);
- c. locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com área construída igual ou superior a 5.000,0 m² (cinco mil metros quadrados);

- d. *serviços de saúde com área construída igual ou superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);*
- e. *serviços de educação com área construída igual ou superior a 10.000,0 m² (dez mil metros quadrados);*
- f. *outros usos comerciais e de prestação de serviços com área construída igual ou superior a 10.000,0 m² (dez mil metros quadrados);*
- g. *auditório e local de reunião ou evento com capacidade superior a 500,0 (quinhentas) pessoas;*
- h. *os seguintes empreendimentos e similares: autódromo, hipódromo, estádio esportivo, parque de exposição e centro de convenções; matadouro e abatedouro; cemitério, crematório e necrotério; presídio; instalações militares; terminal rodoviário, ferroviário e/ou aeroviário e terminal de carga;*

Art. 3º. *A emissão de diretrizes se dará por meio de Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU que abordará aspectos da relação do empreendimento com o entorno incluindo:*

I. uso e ocupação do solo;

II. preservação ambiental, recursos hídricos, reservas naturais, parques lineares, áreas de preservação permanente, dentre outros;

III. composição básica do sistema viário;

IV. adequação da infraestrutura urbana;

V. transporte e circulação viária;

VI. condicionantes arquitetônicas e/ou urbanísticas para bens tombados pelo patrimônio histórico ou cultural;

VII. condicionantes urbanísticas para edificações localizados nas Áreas Especiais de Interesse Urbanístico, Áreas Especiais de Interesse Ambiental ou Áreas Especiais de Interesse Econômico.

VIII. limitações urbanísticas estabelecidas por outras jurisdições;

IX. condicionantes do Sistema Viário Principal; a localização aproximada das Áreas de Domínio Público para Equipamentos Comunitários; as faixas sanitárias; obras necessárias para adequação do empreendimento ao entorno; os melhoramentos urbanísticos para os parcelamentos o solo;

X. informações adicionais pertinentes que possam auxiliar na análise do processo em outras etapas.

XI. condicionantes decorrentes do Estudo de Impacto na Vizinhança – EIV;

§ 1º. *O investimento para o atendimento da GDU é de responsabilidade do empreendedor.*

§ 2º. Na emissão da GDU o poder público se limita às orientações cabíveis, não configurando instrumento de análise antecipada de viabilidade e/ou aprovação de futuro projeto.

§ 3º. A GDU não substitui ou complementa a viabilidade do empreendimento.

§ 4º. A GDU não gera direito adquirido ao interessado, podendo o ato público ser revista a qualquer momento, desde que devidamente fundamentado nos termos da lei.

Art. 4º. *A GDU será expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, sem prejuízo à participação de outros órgãos ou entidades da administração pública municipal, notadamente relacionada à habitação, meio ambiente, patrimônio histórico e/ou trânsito, quando pertinentes.*

Art. 5º. *A Licença Ambiental não será requisito para protocolo do processo de Diretrizes Urbanísticas, no entanto, todas as restrições ambientais observadas no imóvel devem ser apresentadas no estudo preliminar.*

Parágrafo único: Caso a licença ambiental apresente restrições à implementação das diretrizes urbanísticas exaradas, o requerente deverá reapresentar o processo com as novas condicionantes para emissão de uma nova GDU.

Art. 6º. *A verificação do atendimento da GDU será feita na fase da aprovação do projeto, cabendo retorno do processo administrativo das Diretrizes Urbanísticas, somente no caso de pedido de reconsideração do requerente.*

Art. 7º. *São documentos exigidos para a emissão das Diretrizes Urbanísticas:*

- I. Para parcelamento do solo:*
 - a. Documentação do proprietário e do empreendedor;*
 - b. título de propriedade do imóvel, com certidão de matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;*
 - c. Inscrição imobiliária do imóvel;*
 - d. Projeto preliminar do empreendimento;*
 - e. Levantamento planialtimétrico georreferenciado contendo as divisas do imóvel a ser parcelado; curvas de nível a cada metro; localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas; arruamento contíguo em todo o perímetro; localização das Áreas Públicas contíguas, Áreas de Proteção Permanente – APP, áreas úmidas, dentre outros ;*
 - f. documento de responsabilidade técnica do profissional que elaborou o levantamento planialtimétrico;*
 - g. definição do uso predominante a que o parcelamento se destina;*

II. Para edificações:

- a. Documentação do proprietário e do empreendedor;*
- b. título de propriedade do imóvel, com certidão de matrícula atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;*
- c. Inscrição imobiliária do imóvel;*
- d. Projeto preliminar do empreendimento;*
- e. Estudo de Impacto na Vizinhança, quando for o caso.*

Parágrafo único. Todos os documentos deverão ser entregues em 1 (uma) via impressa e em 1 (uma) via digital.

Art. 8º. *Os procedimentos para a solicitação das Diretrizes Urbanísticas obedecerão às seguintes etapas:*

- I. Abertura de Processo Administrativo: solicitação por meio de protocolo contendo a documentação exigida neste Decreto;*
- II. Análise da Documentação: é a verificação se os documentos atendem aos elementos mínimos para a análise de solicitação de DIURB, caso esteja faltando o requerente será comunicado para complementá-lo, sob pena de indeferimento;*
- III. Análise Técnica: o produto da Análise Técnica é a Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, contendo as orientações para a elaboração do projeto arquitetônico ou urbanístico.*

§ 1º. Para a Análise Técnica, a Secretaria de Obras e Urbanismo poderá solicitar parecer de outros órgãos da administração municipal.

§ 2º. A Administração municipal terá 30 (trinta) dias, a partir da data do protocolo, para emitir a GDU nos projetos relacionados aos incisos I e II e de 60 (sessenta) dias para os projetos relacionados aos demais incisos do artigo 1º. deste Decreto.

§ 3º. A contagem de prazo para emissão de GDU fica suspensa até a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando exigido em lei, ou até a complementação de documentação ou após a entrega dos estudos técnicos solicitados.

§ 4º. Quando não houver continuidade do encaminhamento por parte do requerente em até 60 (sessenta) dias após a comunicação de pendência, o processo será indeferido e arquivado.

§ 5º. A GDU terá validade de dois anos para fins de aprovação de projeto relacionados nos incisos I e II e de um ano para os projetos relacionados nos demais incisos do artigo 1º. deste Decreto.

Art. 9º. *A pedido do requerente, em até 60 (sessenta dias) após a sua expedição, será permitida a solicitação de revisão da GDU a qual deve ser avaliada no mesmo processo administrativo em que foi exarada.*

§ 1º. Somente será admitido um pedido de reconsideração mediante justificativa técnica.

§ 2º. Em decisão fundamentada, a reconsideração será expedida pelo dirigente da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, sem prejuízo da participação dos dirigentes dos órgãos ou entidades da administração pública municipal, relacionadas à habitação, meio ambiente, patrimônio histórico e/ou trânsito, quando pertinente.

§ 3º. A revisão será efetivada por meio de uma Certidão para complementação ou alteração e deve indicar expressamente o item da respectiva GDU a ser substituído.

Art. 10. *Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.*

Ponta Porã, MS, 28 de fevereiro de 2028.

Eduardo Esgaib Campos
Prefeito Municipal